東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）

都市計画若葉地区地区計画を次のように決定する。

| | |
|---|---|
| 名　称 | 若葉地区地区計画 |
| 位　置※ | 新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目、南元町及び須賀町各地内 |
| 面　積※ | 約６．１ｈａ |
| 地区計画の目標 | 本地区は、ＪＲ中央本線信濃町駅の北東及び東京メトロ丸ノ内線四谷三丁目駅の南東に位置している。地区内は、特別区道４３−２１０号（区画道路１号）に沿った谷地に老朽化した木造建築物が密集し、細街路や行き止まり道路が多く、防災性の向上が課題となっており、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づく防災再開発促進地区に指定されている。<br>新宿区都市マスタープラン（平成29年12月）では、「地区計画等を活用し、歴史的な文化資源を活かしながら、道路等の基盤整備を促進するとともに、共同建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます」などのまちづくりの方針が示されている。また、平成5年以降、木造住宅密集地区整備促進事業の活用により、道路等の公共施設整備及び共同建替え支援等が行われている。<br>このような状況を背景に、若葉地区まちづくり推進協議会が策定した「若葉地区まちの将来像（令和5年6月）」では、「新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉」をまちの将来像として掲げ、「誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり」「燃えにくく災害に強い、安全で安心なまち」「住み続けられる共同建替えの推進」「崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備」「愛着を持って住み続けられる、新しいまちの魅力づくり」の５つの目標を定めている。<br>こうした現況や課題を踏まえ、老朽化した木造住宅の密集及び公共施設の不足を解消し、都心に近い地域の利便性を活かした住宅地として安心して快適に住み続けていくことができるように、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地の形成を目指す。<br>また、建替えにあわせて、道路整備を進めることで歩行者の安全性を確保するとともに、災害時の円滑な避難や消防活動が可能となる、道路基盤の整ったまちを目指す。 |

| | | |
|---|---|---|
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | 老朽化した木造住宅密集市街地を、戸建住宅と共同住宅等が調和した災害に強く安心して住み続けられる市街地として整備する。<br>また、ファミリー世帯が定住できる良好な共同住宅を誘導し、良好な地域コミュニティの形成を図る。<br>立体的な土地利用を行うことにより、共同住宅の上層部は居住施設等とし、区画道路沿道の下層部は地域のコミュニティの活性化や生活利便性向上に資する空間を誘導する。 |
| | 地区施設の<br>整備の方針 | 1　周辺の道路とのネットワークに配慮し、歩行者の安全性を確保するとともに、災害時の円滑な避難や消防活動を行えるようにするため、区画道路を拡幅整備する。<br>2　歩行者の安全性を確保するために、区画道路沿道に、壁面後退により歩行者空間を設け、区画道路を補完する。<br>3　区画道路沿道等に、歩行者空間と連携させた公共的空間を整備する。 |
| | 建築物等の<br>整備の方針 | 区画道路１号及び区画道路３号の沿道においては、壁面の位置の制限等により、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、前面道路幅員による容積率の制限及び斜線制限を緩和し、次の方針に基づいて、戸建住宅と共同住宅が調和した市街地形成を誘導する。<br>1　良好な居住環境を確保するとともに建替えを促進するため、用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度及び形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。<br>2　道路と一体になった歩行者空間と防災上有効な空地を確保するために、区画道路沿道に壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限を定める。<br>3　崖地周辺の防災性の向上等のために、崖地沿いに壁面の位置の制限を定める。<br>4　一定規模以上の建築物における３階以上の住宅部分については、建築物の棟の向きを南北方向にし、崖地側と区画道路１号側の２棟に分けるなどして、居住環境と居住水準を確保する。<br>5　緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊を防止するために、垣又は柵の構造の制限を定める。 |
| | その他当該地区の<br>整備、開発及び<br>保全に関する方針 | 木造住宅密集地区整備促進事業により共同建替え等を推進することで、無接道敷地の解消に努める。 |

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">位置</td><td colspan="5">新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目、南元町及び須賀町各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積</td><td colspan="5">約５．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>区画道路１号</td><td>８ｍ</td><td>約５７０ｍ</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>区画道路２号</td><td>６ｍ</td><td>約４５ｍ</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>区画道路３号</td><td>８ｍ</td><td>約１８０ｍ</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限※</td><td colspan="5">次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1)　３階以上の階が、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの以外の用途に供する建築物<br>(2)　総住戸数が２５戸以上の長屋又は共同住宅であって、専用面積（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。以下同じ）が４０㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であるもの<br>(3)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項又は第６項に規定する営業の用に供する建築物</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度※</td><td colspan="5">１０分の３０（当該建築物の前面道路が区画道路１号又は区画道路３号の場合に限る。）</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="5">建築物の敷地面積は、３００㎡以上でなければならない。<br>ただし、若葉地区再開発地区計画の告示日（平成 6 年 8 月 29 日）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合（その一部を区画道路として拡幅する場合を含む。）及び区長が土地の合理的な利用を阻害しないものとして認めた場合においては、適用しない。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="5">１　建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面若しくはひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分又は門若しくは塀は、計画図２に示す１号壁面線、２号壁面線又は３号壁面線による壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、計画図２に示す１号壁面線について、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。<br>２　建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図２に示す４号壁面線による壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、当該壁面線沿いの敷地内に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りでない。</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面後退区域における工作物の設置制限 | 計画図２に示す１号壁面線、２号壁面線又は３号壁面線により壁面の位置の制限がされた区域においては、門、塀、垣、花壇、自動販売機、柵、広告物、看板、駐車施設及び駐輪施設その他これらに類する交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | １　建築物の高さの最高限度は、３０ｍとする。<br>２　敷地面積が３００㎡未満の敷地にあっては、建築物の各部分の高さは、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８ｍ以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０ｍを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８ｍを超える範囲にあっては、当該水平距離から８ｍを減じたものの０．６倍に２０ｍを加えたもの以下とする。 |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | １　敷地面積が３００㎡以上の敷地にあっては、敷地の区画道路１号境界線から地区計画の区域線方向への長さに対する、建築物（３階以上の部分に限る。）の同方向の長さの割合は、１０分の７を超えてはならない。<br>２　屋外広告物は周辺環境に十分に配慮したものとする。<br>３　専用面積が４０㎡以上の住戸が４０戸以上の共同住宅は、敷地内（建築物内部を含む。）に地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資するものとして区長が別に定める空間を整備する。 |
| | | 垣又は柵の構造の制限 | 道路に面する門、塀その他これらに類するものの構造は、コンクリートブロック造その他これに類するものとしてはならない。ただし、高さ６０ｃｍ以下の部分はこの限りではない。 |

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり。」　※は知事協議事項

理由：老朽化した木造住宅の密集及び公共施設の不足を解消し、都心に近い地域の利便性を活かした住宅地として安心して快適に住み続けていくことができるように、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地を形成するため、地区計画を決定する。